

FANWUCHAIQIANBIBEIFALUSHOUCEZHUIEBAN

房屋拆迁必备 法律手册

(注解版)

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

房屋拆迁 必备法律手册

江苏工业学院图书馆
藏书章

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房屋拆迁必备法律手册: 注解版/《房屋拆迁必备法律手册: 注解版》编写组编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 7

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0646 - 8

I. 房… II. 房… III. 房屋拆迁 - 法规 - 汇编 - 中国
IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 107386 号

房屋拆迁必备法律手册 (注解版)

FANGWU CHAIQIAN BIBEI FALU SHOUCHE (ZHUJIEBAN)

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

版次/2008 年 7 月第 1 版

印张/11.75 字数/405 千

2008 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0646 - 8

定价: 30.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66070084

邮购部电话: 66033288

出版说明

近年来,随着我国城市建设步伐的进一步加快,城市房屋拆迁工作取得积极进展,对提高城市居民居住水平、改善城市面貌、完善城市功能、促进经济社会发展发挥了重要作用。同时,大规模的拆迁改建工作也导致了一系列的社会问题,一定程度上影响了社会的稳定。城市房屋拆迁中产生的问题关系到公民的切身利益,关系到执政党“立党为公、执政为民”的执政理念,关系到社会的安定团结,关系到和谐社会的构建和全面建设小康社会的实现。为了规范城市房屋拆迁行为,维护拆迁当事人的合法权益,保障建设项目的顺利进行,国家加大了对房屋拆迁的管理力度,不断完善城市房屋拆迁法规、政策。2001年6月13日,国务院颁布了《城市房屋拆迁管理条例》。2003年和2004年国务院办公厅先后印发了《关于认真做好城镇房屋拆迁工作维护社会稳定的紧急通知》和《关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》。2004年建设部分别出台了《城市房屋拆迁估价指导意见》和《城市房屋拆迁行政裁决工作规程》。各省、自治区、直辖市也根据当地实际相继制定了相应的地方性法规、规章和政策。

2007年3月颁布的《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)虽然没有涉及到城市房屋拆迁的具体规定,但是条文中规定了公共利益作为征收征用的前提性条件。比如,第42条第一款中首先明确征收征用必须以公共利益需要为前提,而第148条则指出,提前收回土地使用权也必须以公共利益的需要为目的。《物权法》的实施,将会出现现行的城市房屋征收与拆迁法规与《物权法》规定不完全一致的情况。针对这一问题,国务院有关方面决定根据立法法的有关规定,在有关征收法律出台前,通过修改城市房地产管理法,授权国务院就征收城市国有土地上单位、个人房屋与拆迁补偿先制定行政法规。2007年8月30日,十届全国人大常委会第二十九次会议通过了《中华人民共和国城市房地产管理法》修正案,在第一章“总则”中增加1条,作为第6条:“为了公共利益的需要,国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋,并依法给予拆迁补偿,

维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。”

拆迁方面的法规与政策日益完备，但是对于普通群众来说如何在实践中准确适用却是现实存在的难题。为了使广大拆迁当事人全面、系统、有针对性地了解和掌握城市房屋拆迁法规、政策，依法维护自己的合法权益，解决在拆迁活动中遇到的困难和问题，我们编辑了《房屋拆迁必备法律手册》。该书具有以下特点：一是涵盖面广。本书所收录的内容涉及拆迁管理、拆迁安置补偿、拆迁估价、行政裁决等多个方面，涵盖部分省、自治区、直辖市城市房屋拆迁法规、规章，以及部分与拆迁工作相关的法律、法规，内容丰富。二是分类明确。本书按照专题进行归纳，对各专题中的主体法律涉及到的重点难点问题，以脚注的形式加以注释，减少读者在理解时的困惑。三是专业性强。各个分类专题都由该领域的专家撰写导读，对相关的重点、核心问题，实践中的难点，立法趋势等加以阐释。本书既适合普通群众特别是被拆迁人阅读，又可作为城镇房屋拆迁工作人员学习掌握拆迁法规、政策的重要参考书。

目 录

一、拆迁基本法规

导 读

(一) 综 合

- 城市房屋拆迁管理条例 (3)
(2001年6月13日)
- 中华人民共和国宪法(节
录) (9)
(1982年12月4日)
- 中华人民共和国物权法 (10)
(2007年3月16日)
- 中华人民共和国城市房地
产管理法 (44)
(2007年8月30日)
- 房屋登记办法 (52)
(2008年2月15日)
- 中华人民共和国城乡规划
法 (63)
(2007年10月28日)
- 中华人民共和国土地管理
法 (71)
(2004年8月28日)
- 中华人民共和国土地管理
法实施条例 (83)
(1998年12月27日)
- 中华人民共和国行政诉讼
法 (89)
(1989年4月4日)

- 中华人民共和国行政复议
法 (96)

(1999年4月29日)

- 国务院办公厅关于控制城
镇房屋拆迁规模严格拆
迁管理的通知 (102)
(2004年6月6日)

- 国务院办公厅关于认真做
好城镇房屋拆迁工作维
护社会稳定的紧急通知 ... (105)
(2003年9月19日)

- 建设部办公厅关于如何界
定拆迁项目适用新老条
例的复函 (107)
(2002年12月16日)

- 建设部关于清理城市房屋
拆迁有关地方性法规、
规章中有问题的通知 ... (107)
(2004年9月3日)

(二) 拆迁管理制度

- 城市房屋拆迁工作规程 (108)
(2005年10月31日)

- 建设部关于印制颁发《房
屋拆迁许可证》的通知 ... (110)
(1991年7月8日)

- 中华人民共和国招标投标
法 (112)
(1999年8月30日)

北京市国土资源和房屋管

理局关于本市拆迁项目 实行招投标管理的通知 …	(119)
(2003 年 4 月 16 日)	
北京市国土资源和房屋管 理局《拆迁项目招投标 操作规程》 ……………	(120)
(2003 年 9 月 30 日)	
北京市城市房屋拆迁管理 办法 ……………	(122)
(2001 年 11 月 1 日)	
《北京市城市房屋拆迁管 理办法》实施意见 ……………	(127)
(2002 年 1 月 11 日)	
北京市房屋拆迁现场管理 办法 ……………	(130)
(2006 年 7 月 10 日)	
天津市城市房屋拆迁管理 规定 ……………	(133)
(2007 年 3 月 30 日)	

二、房屋拆迁补偿

导 读

(一) 面积计算

建筑工程建筑面积计算规 范 ……………	(145)
(2005 年 4 月 15 日)	
房产测量规范 ……………	(150)
(2000 年 2 月 22 日)	
房地产统计指标解释 (试 行) ……………	(155)
(2002 年 3 月 20 日)	
商品房销售面积计算及公 用建筑面积分摊规则 (试行) ……………	(181)
(1995 年 9 月 8 日)	

商品房销售面积测量与计 算计量技术规范 ……………	(182)
(1998 年 12 月 28 日)	
关于房屋建筑面积计算与 房屋权属登记有关问题 的通知 ……………	(188)
(2002 年 3 月 27 日)	

(二) 房屋估价

房地产估价规范 ……………	(189)
(1999 年 2 月 12 日)	
城市房屋拆迁估价指导意 见 ……………	(206)
(2003 年 12 月 1 日)	
房地产估价机构管理办 法 ……………	(209)
(2005 年 10 月 12 日)	
北京市房屋拆迁评估技术 鉴定办法 ……………	(217)
(2005 年 5 月 25 日)	
北京市房屋拆迁评估管理 暂行规定 ……………	(219)
(2001 年 11 月 1 日)	
北京市房屋拆迁评估规则 (暂行) ……………	(220)
(2001 年 12 月 19 日)	
上海市房屋拆迁评估管理 暂行规定 ……………	(223)
(2004 年 3 月 29 日)	
上海市城市房屋拆迁评估 技术规范 (试行) ……………	(226)
(2002 年 2 月 5 日)	
广州市城市房屋拆迁评估 管理暂行规则 ……………	(229)
(2003 年 12 月 29 日)	
广州市城市房屋拆迁评估	

- 技术规范 (试行) (231)
(2003 年 12 月 29 日)
- (三) 安置补偿
- 最高人民法院关于受理房屋拆迁、补偿、安置等案件问题的批复 (235)
(1996 年 7 月 24 日)
- 最高人民法院关于当事人达不成拆迁补偿安置协议就补偿安置争议提起民事诉讼人民法院应否受理问题的批复 (235)
(2005 年 8 月 1 日)
- 最高人民法院研究室关于人民法院是否受理涉及军队房地产腾退、拆迁安置纠纷案件的答复 (235)
(2003 年 8 月 18 日)
- 城市房屋拆迁补偿、安置协议公证细则 (236)
(1992 年 10 月 9 日)
- 最高人民法院关于由省级人民政府确定单独编制城市规划的矿区行政管理部門有权对拆迁纠纷作出处理决定并可向人民法院申请强制执行的函 (238)
(1989 年 7 月 4 日)
- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 (239)
(2006 年 7 月 7 日)
- 对北京市人民政府法制办公室《关于城市私有房屋拆迁补偿适用法律问题的请示》的答复 (246)
(2002 年 1 月 24 日)
- 对黑龙江省人民政府法制办公室《关于城市房屋拆迁补偿有关问题的请示》的答复 (249)
(2004 年 4 月 28 日)
- 国务院法制局对《关于拆迁补偿城市私有房屋土地使用权是否予以补偿问题的函》的复函 (249)
(1995 年 9 月 4 日)
- 国务院宗教事务管理局、建设部关于城市建设中拆迁教堂、寺庙等房屋问题处理意见的通知 (249)
(1993 年 1 月 20 日)
- 建设部房地产业司关于在房屋拆迁中涉及代管房产处理的几点意见 (250)
(1994 年 6 月 13 日)
- 建设部办公厅关于被拆迁人选择拆迁补偿方式的复函 (251)
(2003 年 4 月 29 日)
- 北京市人民政府关于调整本市城市房屋拆迁补偿办法的批复 (251)
(2000 年 5 月 22 日)
- 上海市城市房屋拆迁面积标准房屋调换应安置人口认定办法 (253)
(2006 年 7 月 1 日)
- 关于实施房屋拆迁面积标

- 准调换的指导意见 (255)
(2005年5月9日)
- 上海市高级人民法院关于
房屋动拆迁补偿款分割
民事案件若干问题的解
答 (257)
(2004年1月12日)
- 广东省交通基础设施建设
征地拆迁补偿实施办法 ... (260)
(2003年6月30日)
- 财政部、国家税务总局
于城镇房屋拆迁有关税
收政策的通知 (264)
(2005年3月22日)
- 北京市国土资源和房屋管
理局关于拆迁标准租私
房有关问题的通知 (264)
(2002年4月22日)
- 广州市城市房屋拆迁补偿
安置资金使用监督管理
暂行规定 (265)
(2004年5月9日)
- 国家税务总局关于个人销
售拆迁补偿住房征收营
业税问题的批复 (267)
(2007年7月16日)
- (四) 拆迁补偿**
- 建设部关于“房屋拆迁补
偿安置费”所包含内容
的复函 (267)
(1995年3月8日)
- 北京市人民政府关于北京
市城市房屋拆迁补偿费
有关规定的批复 (268)
(2001年12月5日)

- 北京市城市房屋拆迁补偿
费有关规定 (268)
(2001年12月5日)
- 关于《北京市城市房屋拆
迁补助费有关规定》执
行中有关问题的通知 (270)
(2003年4月9日)
- 上海市房屋拆迁安置补助
费发放标准规定 (271)
(1998年1月1日)
- 上海市物价局、上海市房
屋土地资源管理局关于
发布本市城市居住房屋
拆迁补偿费标准的通知 ... (272)
(2002年2月19日)
- (五) 集体土地房屋拆迁补偿**
- 最高人民法院关于土地被
征用所得的补偿费和安
置补助费应归被征地单
位所有的复函 (273)
(1995年1月16日)
- 最高人民法院研究室关于
人民法院对农村集体经
济所得收益分配纠纷是
否受理问题的答复 (273)
(2001年7月9日)
- 最高人民法院行政审判庭
关于农村集体土地征用
后地上房屋拆迁补偿有
关问题的答复 (274)
(2005年10月12日)
- 北京市集体土地房屋拆迁
管理办法 (277)
(2003年6月6日)
- 《北京市集体土地房屋拆

- 迁管理办法》实施意见 … (280)
(2003 年 7 月 28 日)
- 北京市宅基地房屋拆迁补偿
偿规则 …… (285)
(2003 年 7 月 10 日)
- 上海市征用集体所有土地
拆迁房屋补偿安置若干
规定 …… (286)
(2002 年 4 月 10 日)
- 上海市物价局、上海市房
屋土地资源管理局关于
发布本市征用集体所有
土地居住房屋拆迁补偿
费标准的通知 …… (287)
(2002 年 5 月 31 日)
- 广州市集体土地房屋拆迁
补偿标准规定 …… (288)
(2007 年 12 月 9 日)
- (六) 危房改造及拆迁户的住房保障**
- 北京市加快城市危旧房改
造实施办法 (试行) …… (292)
(2000 年 3 月 23 日)
- 关于《北京市加快城市危
旧房改造实施办法 (试行)》
执行中有关问题的通知 … (294)
(2001 年 3 月 21 日)
- 经济适用住房管理办法 …… (295)
(2007 年 11 月 19 日)
- 廉租住房保障办法 …… (300)
(2007 年 11 月 8 日)
- 北京市国土资源和房屋管
理局《关于拆迁地区低
保、优抚家庭申请廉租住
房等有关问题的通知》 …… (304)
(2002 年 4 月 28 日)

- 天津市人民政府关于认真
做好房屋拆迁困难户安
置工作的通知 …… (306)
(2004 年 5 月 31 日)
- 沈阳市房屋拆迁居民购买
政府补贴住房办法 …… (307)
(2004 年 5 月 1 日)
- 南京市被拆迁困难户购买
或承租经济适用住房的
实施办法 …… (308)
(2002 年 7 月 8 日)

三、房屋拆迁行政裁决与听证

导 读

- 城市房屋拆迁行政裁决工
作规程 …… (313)
(2003 年 12 月 30 日)
- 房屋拆迁证据保全公证细
则 …… (315)
(1993 年 12 月 1 日)
- 建设部关于对请求解释
《城市房屋拆迁管理条
例》裁决时间的复函 …… (317)
(2000 年 8 月 14 日)
- 关于对建设部办公厅《关
于对房屋拆迁政策法规
的答复是否属于具体行
政行为的请示》的复函 … (318)
(2002 年 8 月 27 日)
- 建设部办公厅关于转发国
务院法制办秘书行政司
《对建设部办公厅〈关
于上级房屋拆迁管理部
门对下一级房屋拆迁管
理部门作出的拆迁裁决

是否具有行政复议管辖权的请示》的复函》的通知	(318)
(2003年8月25日)	
对建设部办公厅《关于上级房屋拆迁管理部门对下一级房屋拆迁管理部门作出的拆迁裁决是否具有行政复议管辖权的请示》的复函	(319)
(2003年7月26日)	
北京市城市房屋拆迁裁决程序规定	(319)
(2002年12月16日)	
国土资源听证规定	(321)
(2004年1月9日)	
关于进一步规范房屋拆迁行政裁决与听证程序的通知	(325)
(2008年3月7日)	

附 录

城市房屋拆迁法律关系图	(329)
城市房屋拆迁流程图	(330)
申请裁决提交要件目录	(331)
行政裁决工作流程	(332)
行政强制听证工作流程	(333)
行政裁决及行政强制程序履行时限	(334)
行政裁决专项资金缴存拨付程序	(335)
征地、拆迁、安置补偿计算公式	(336)
城市房屋拆迁管理条例	

速查表	(338)
房屋拆迁补偿安置合同(参考文本)	(353)
建设工程拆迁房屋合同(参考文本)	(357)
房屋拆迁补偿安置协议书(产权调换方式)	(359)
房屋拆迁补偿安置协议书(货币补偿方式)	(362)
房屋拆迁补偿安置协议书(拆迁租赁房屋)	(364)

导 读

住房对于我国普通百姓来说具有重要的意义，并在一定程度上成为民生发展与民权保障的标志。因此，对城市房屋的拆迁一直都是社会关注的热点。城市房屋拆迁是个综合性工程，要涉及到土地用途确认、城市规划、房屋权属登记、房屋面积计算、业主和承租人的安置补偿、相关部门对拆迁的管理和裁决等等。根据《中华人民共和国立法法》第八条第六项的规定，对非国有财产的征收是属于全国人民代表大会或其常务委员会的立法事项。第九条又规定，“本法第八条规定的事项尚未制定法律的，全国人民代表大会及其常务委员会有权作出决定，授权国务院可以根据实际需要，对其中的部分事项先制定行政法规……”在实践中，2001年国务院颁布的《城市房屋拆迁管理条例》（以下简称《条例》）是我国对于城镇国有土地上的单位和个人房屋进行征收与拆迁的主要依据。《条例》作为我国关于房屋拆迁管理的基础，对比较常见的拆迁问题都有具体的规定，其内容涵盖了拆迁管理、拆迁补偿与安置、拆迁纠纷的解决与拆迁违法行为的处罚等方面。

但是，《条例》还存在一些不足，特别是在《中华人民共和国物权法》颁布后，两者条文之间存在着一定程度

的冲突。比如,《条例》规定拆迁人和被拆迁人之间达不成拆迁补偿协议的,由拆迁管理部门进行行政裁决,裁决不停止拆迁。而根据《物权法》,行政机关因为公益需要拆迁的,只能对被拆迁的房屋进行征收,用征收决定来取得合法拆迁权。对于商业拆迁,由拆迁人与被拆迁人达成拆迁补偿协议,根据拆迁补偿协议来进行拆迁。达不成拆迁补偿协议的,不得强制进行商业拆迁。另外,《条例》规定拆迁人申领房屋拆迁许可证,应该向房屋所在地的市县人民政府提交一系列材料,其中最重要的是国有土地使用权批准文件。而在这个时候原有房屋并没有被拆迁,房屋的所有者即被拆迁人还拥有房屋的所有权和一定年限的土地使用权。按照《物权法》的一物一权原则,《条例》的这个规定是站不住脚的。

拆迁以征收或征用为前提,而征收或征用又以公共利益需要和给予补偿为前提,在具备公共利益需要和给予补偿两个条件时,才会有征收或征用权的产生。而此种权力的行使,实质上属于行政权力的运用或行使,“绝对的权力绝对导致腐败”,因此法律需要从权限和程序两个方面限制该种权力的行使。对此,国家对于房屋拆迁规范化管理制定了一系列的规章制度。比如在拆迁管理机构的设置上规范化,管理部门与拆迁公司和拆迁估价机构脱钩,杜绝利益上的关联。在拆迁程序的规范化上,《城市房屋拆迁工作规程》以及《物权法》第42条、43条、44条中都有明确规定。比如第43条规定,不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。这里需要明确的是,拆迁人一旦违反法定权限和程序,也就丧失了征收或征用的权力,而以此为前提的拆迁行为也就当然属于无权、违法、无效的行为,因此而给被拆迁人造成损失的,违法或无权拆迁人应承担损害赔偿責任。

(一) 综 合

城市房屋拆迁管理条例

◆2001年6月6日国务院第40次常务会议通过

◆2001年6月13日中华人民共和国国务院令 第305号公布

◆自2001年11月1日起施行

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】 为了加强对城市房屋拆迁的管理,维护拆迁当事人的合法权益,保障建设项目顺利进行,制定本条例。

第二条 【适用范围】 在城市规划区^①内国有土地上实施房屋拆迁,并需要对被拆迁人补偿、安置的,适用本条例。

第三条 【拆迁原则】 城市房屋拆迁必须符合城市规划,有利于城市旧区改造和生态环境改善,保护文物古迹。

第四条 【拆迁人与被拆迁人的定义】 拆迁人拆迁法律关系当事人是拆迁法律关系权利义务的主体,包括拆迁人和被拆迁人。拆迁人是依据有关拆迁管理法

规取得房屋拆迁许可证的建设单位。被拆迁人是在拆迁范围内被拆除房屋及其附属物的所有权人。依据目前本法规定拆迁人只能局限于单位,而个人不能作为拆迁人;而被拆迁人只能是被拆迁房屋的所有人,而使用人则被排除在外。房屋的所有权可以是一个人,也可以是几个人。应当依照本条例的规定,对被拆迁人给予补偿、安置;被拆迁人应当在搬迁期限内完成搬迁。

第五条 【拆迁主管部门】 国务院建设行政主管部门对全国城市房屋拆迁工作实施监督管理。

县级以上地方人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门(以下简称房屋拆迁管理部门)对本行政区域内的城市房屋拆迁工作实施监督管理。县级以上地方人民政府有关部门应当依照本条例的规定,互相配合,保证房屋拆迁管理工作的顺利进行。

县级以上人民政府土地行政主管部门依照有关法律、行政法规的规定,负责与城市房屋拆迁有关的土地管理工作。

第二章 拆 迁 管 理

第六条 【拆迁的条件】 拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后,方可实施拆迁。

第七条 【申请拆迁许可证须提交

^① 城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。城市规划区,是指城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。城市规划区的具体范围,由城市人民政府在其编制的城市总体规划中划定。

的资料】申请领取房屋拆迁许可证^①的，应当向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门提交下列资料：

- (一) 建设项目批准文件；
- (二) 建设用地规划许可证；
- (三) 国有土地使用权批准文件；
- (四) 拆迁计划和拆迁方案；
- (五) 办理存款业务的金融机构出具的拆迁补偿安置资金证明。

市、县人民政府房屋拆迁管理部门应当自收到申请之日起30日内，对申请事项进行审查；经审查，对符合条件的，颁发房屋拆迁许可证。

第八条 【拆迁公告与宣传】房屋拆迁管理部门在发放房屋拆迁许可证的同时，应当将房屋拆迁许可证中载明的拆迁人、拆迁范围、拆迁期限等事项，以房屋拆迁公告的形式予以公布。

房屋拆迁管理部门和拆迁人应当及时对被拆迁人做好宣传、解释工作。

第九条 【拆迁期限】拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的拆迁范围和拆迁期限内，实施房屋拆迁。

需要延长拆迁期限的，拆迁人应当在

拆迁期限届满15日前，向房屋拆迁管理部门提出延期拆迁申请；房屋拆迁管理部门应当自收到延期拆迁申请之日起10日内给予答复。

第十条 【拆迁实施主体】拆迁人可以自行拆迁，也可以委托具有拆迁资格的单位^②实施拆迁。

房屋拆迁管理部门不得作为拆迁人，不得接受拆迁委托。

第十一条 【委托拆迁】拆迁人委托拆迁的，应当向被委托的拆迁单位出具委托书，并订立拆迁委托合同。拆迁人应当自拆迁委托合同订立之日起15日内，将拆迁委托合同报房屋拆迁管理部门备案。

被委托的拆迁单位不得转让拆迁业务。^③

第十二条 【被拆迁人禁止行为】拆迁范围确定后，拆迁范围内的单位和个人，不得进行下列活动：

- (一) 新建、扩建、改建房屋；
- (二) 改变房屋和土地用途；
- (三) 租赁房屋。

① 拆迁许可听证是指房屋拆迁行政主管部门依据国家拆迁法律规范的规定，根据取得建设用地使用权的建设单位的申请，经审查申请人的有关基本资质和拆迁计划、拆迁方案后，对于符合拆迁法律规范规定的拆迁申请予以批准，并发给准许申请人依法拆除建设用地范围内的房屋及其附属物的书面批准文件。

② 城市房屋拆迁单位，是指依法取得拆迁资格证书，接受拆迁人委托，对被拆迁人进行拆迁动员，组织签订和实施补偿、安置协议，组织拆除房屋及其附属物的单位。

设立房屋拆迁单位必须具备下列条件：（一）有上级主管部门同意组建的批准文件；（二）有明确的名称、组织机构和固定的办公场所；（三）有与承担拆迁业务相适应的自有资金和技术、经济、财务管理人员。

自行拆迁的单位实施本单位建设项目的房屋拆迁前，应当到当地人民政府房屋拆迁主管部门办理核准手续。未经核准的，不得实施拆迁。

③ 房屋拆迁单位跨城市接受拆迁委托的，须持原批准发给《资格证书》的房屋拆迁主管部门出具的外出拆迁证明，向房屋拆迁地的房屋拆迁主管部门申请办理临时房屋拆迁批准手续后，方可实施拆迁。

房屋拆迁管理部门应当就前款所列事项，书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过1年；拆迁人需要延长暂停期限的，必须经房屋拆迁管理部门批准，延长暂停期限不得超过1年。

第十三条 【拆迁补偿安置协议】 拆迁人与被拆迁人应当依照本条例的规定，就补偿方式和补偿金额、安置用房面积和安置地点、搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限等事项，订立拆迁补偿安置协议^①。

拆迁租赁房屋的，拆迁人应当与被拆迁人、房屋承租人订立拆迁补偿安置协议。

第十四条 【须公证的拆迁补偿安置协议】 房屋拆迁管理部门代管的房屋需要拆迁的，拆迁补偿安置协议必须经公证机关公证^②，并办理证据保全。

第十五条 【达成协议后拒绝搬迁的处理】 拆迁补偿安置协议订立后，被拆迁人或者房屋承租人在搬迁期限内拒绝搬迁的，拆迁人可以依法向仲裁委员会申

请仲裁，也可以依法向人民法院起诉。诉讼期间，拆迁人可以依法申请人民法院先予执行^③。

第十六条 【未达成补偿安置协议的处理】 拆迁人与被拆迁人或者拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的，经当事人申请，由房屋拆迁管理部门裁决^④。房屋拆迁管理部门是被拆迁人的，由同级人民政府裁决。裁决应当自收到申请之日起30日内作出。

当事人对裁决不服的，可以自裁决书送达之日起3个月内向人民法院起诉。拆迁人依照本条例规定已对被拆迁人给予货币补偿或者提供拆迁安置用房、周转用房的，诉讼期间不停止拆迁的执行。

第十七条 【强制拆迁】 被拆迁人或者房屋承租人在裁决规定的搬迁期限内未搬迁的，由房屋所在地的市、县人民政府责成有关部门强制拆迁，或者由房屋拆迁管理部门依法申请人民法院强制拆迁。

实施强制拆迁前，拆迁人应当就被拆除房屋的有关事项，向公证机关办理证据保全。

① 拆迁补偿安置协议是拆迁人与被拆迁人为明确拆迁补偿安置中相互间权利义务关系所订立的协议。

② 拆迁补偿安置协议公证是公证处依法证明当事人签订拆迁补偿安置协议真实、合法的行为。拆迁补偿安置协议公证，由被拆迁物所在地公证处受理。被拆迁物系共同共有或共同使用者，一般应由共有人共同申请，共有人可以委托一人为代理人，申办拆迁补偿安置协议公证。

③ 拆迁人申请先予执行应当具备四个条件：1. 拆迁补偿安置协议对拆迁人与被拆迁人或者房屋承租人之间的权利义务约定的非常明确，被拆迁人或者房屋承租人的违约情况比较明显的。2. 不先予执行将对拆迁人的生产活动造成非常严重的损害的。3. 被拆迁人或者房屋承租人有房屋居住。4. 人民法院责令拆迁人提供担保的，拆迁人应当提供担保，否则，人民法院可以驳回拆迁人的先予执行申请。

④ 有下列情形之一的，房屋拆迁管理部门不予受理行政裁决申请：（一）对拆迁许可证合法性提出行政裁决的；（二）申请人或者被申请人不是拆迁当事人的；（三）拆迁当事人达成补偿安置协议后发生合同纠纷，或者行政裁决作出后，当事人就同一事由再次申请裁决的；（四）房屋已经灭失的；（五）房屋拆迁管理部门认为依法不予受理的其他情形。

第十八条 【拆迁特殊设施】 拆迁中涉及军事设施、教堂、寺庙、文物古迹以及外国驻华使（领）馆房屋的，依照有关法律、法规的规定办理①。

第十九条 【未完成补偿安置的建设项目转让】 尚未完成拆迁补偿安置的建设项目转让的，应当经房屋拆迁管理部门同意，原拆迁补偿安置协议中有关权利、义务随之转移给受让人。项目转让人和受让人应当书面通知被拆迁人，并自转让合同签订之日起30日内予以公告。

第二十条 【补偿安置资金的用途】 拆迁人实施房屋拆迁的补偿安置资金应当全部用于房屋拆迁的补偿安置，不得挪作他用。

县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门应当加强对拆迁补偿安置资金使用的监督。

第二十一条 【拆迁档案管理制度】 房屋拆迁管理部门应当建立、健全拆迁档

案管理制度，加强对拆迁档案资料的管理。

第三章 拆迁补偿与安置

第二十二条 【拆迁补偿】 拆迁人应当依照本条例规定，对被拆迁人给予补偿②。

拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿；拆除未超过批准期限的临时建筑，应当给予适当补偿。

第二十三条 【补偿方式】 拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换③。

除本条例第二十五条第二款、第二十七条第二款规定的外，被拆迁人可以选择拆迁补偿方式。

第二十四条 【货币补偿】 货币补偿的金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估

① 需要将军事设施拆除或者改作民用的，由省、自治区、直辖市人民政府和军区级军事机关商定，并报国务院和中央军事委员会批准。对教堂、寺庙等房屋除因城市规划或成片开发必须拆迁外，一般应尽量避免拆迁，必须拆迁的应当征询当地政府宗教事务部门意见，同时应与产权当事人协商，合理补偿，适当照顾，妥善处理。对于文物古迹，由于文物是不可再生的文化资源，一般不准拆除，必须拆除的，应当报省、自治区、直辖市人民政府批准；拆除省级文物保护单位的，批准前必须征得国务院文物保护行政主管部门同意，全国重点文物保护单位则一律不得拆除。对于外国驻华使（领）馆房屋的拆迁应当根据我国法律法规通过外交途径解决。

② 房屋拆迁补偿安置费，是由拆迁人对被拆迁人给予拆迁补偿和拆迁安置所发生的全部费用构成。既包括拆迁人在拆迁补偿中，实行产权调换形式所支付的结构差价结算费用和实际作价补偿所支付的房屋价值，也包括拆迁人在拆迁安置中，所支付购建安置房费用和各种补助费用。

③ 是指拆迁人用自己建造或者购买的产权房屋与被拆迁房屋进行产权调换，并按照拆迁房屋的评估价格和调换房屋的市场价格结算调换差价的行为。具体来说，由拆迁人按照被拆除房屋的评估对被拆迁人进行补偿，再由被拆迁人按照市场价购买拆迁人提供的产权调换房屋，被拆迁房屋的评估价与产权调换房屋的市场价进行差价结算，多退少补。